

## LEGAL UPDATE IMMOBILIENWIRTSCHAFTSRECHT

Köln, 26.09.2023

# Update zum CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz

Maximilian Stollenwerk, LL.M. (Stellenbosch)

Zwischenzeitlich ist das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG) am 1. Januar 2023 in Kraft getreten. Nachdem der Gesetzesentwurf in unserem Legal Update vom 26. September 2022 bereits beleuchtet wurde, ist es Ziel dieses Beitrags, eine erste Evaluation vorzunehmen und etwaige Schwachstellen bzw. Herausforderungen bei seiner Anwendung aufzuzeigen.

### Ziel des CO<sub>2</sub>KostAufG

Das grundlegende Ziel des CO<sub>2</sub>KostAufG ist es, für die Bevölkerung weitere Anreize zu schaffen, den Ausstoß von Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>) – also Kohlendioxid – zu reduzieren. Dabei sieht der Gesetzgeber einen geeigneten Hebel zur Umsetzung dieses Ziels in einer verursachungsgerechten Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten, welche durch das Inverkehrbringen von CO<sub>2</sub> entstehen.

Bis zum Inkrafttreten des CO<sub>2</sub>KostAufG konnte der Vermieter diese Kosten, die etwa für die Nutzung fossiler Brennstoffe für die Beheizung von Häusern anfallen, vollständig im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umlegen. Nunmehr dürfen die CO<sub>2</sub>-Kosten (bei Wohngebäuden) seit dem 1. Januar 2023 nur noch entsprechend eines sogenannten Stufenmodells auf den Mieter umgelegt werden (§ 5 Absatz 2 CO<sub>2</sub>KostAufG). Verkürzt kann gesagt

werden: Je geringer der jährliche CO<sub>2</sub>-Ausstoß pro Quadratmeter Wohnfläche ist – mithin je besser der energetische Zustand eines Gebäudes ist und je effizienter die Heizungsanlage arbeitet –, desto größer ist der Anteil an CO<sub>2</sub>-Kosten, die der Vermieter dem Mieter berechnen darf. Zugleich kann der Mieter unverändert seine Energie- und CO<sub>2</sub>-Kosten mittels seines Heizverhaltens beeinflussen.

### Informationspflichten des Vermieters

Da der Vermieter die CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung ermittelt und es dem Mieter möglich sein muss, diese nachzuvollziehen, treffen den Vermieter gemäß § 7 Absatz 3 CO<sub>2</sub>KostAufG im Rahmen der Heizkostenabrechnung gewisse Informationspflichten. Nach dem Wortlaut des Gesetzes muss der Vermieter den auf den Mieter entfallenden Anteil an CO<sub>2</sub>-Kosten, die Einstufung des Gebäudes oder der Wohnung gemäß § 5 Absatz 1 CO<sub>2</sub>KostAufG sowie die Berechnungsgrundlage ausweisen. Problematisch ist jedoch, dass der Gesetzgeber offenlässt, in welchem Umfang und in welcher Tiefe diese Berechnungsgrundlage auszuweisen ist. Folglich werden die Anforderungen an die Vermieter durch die Rechtsprechung konkretisiert werden müssen. Zunächst dürfte zu empfehlen sein, dem Mieter jedenfalls die nachstehenden drei Werte nebst ihren sechs erforderlichen „Unterwerten“ in der Heizkostenabrechnung darzulegen:

### Den spezifischen CO<sub>2</sub>-Ausstoß

Von zentraler Bedeutung für die Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten ist der sogenannte **spezifische CO<sub>2</sub>-Ausstoß**. Dieser Wert entspricht der ausgestoßenen Menge CO<sub>2</sub> des gesamten Gebäudes pro Quadratmeter beheizbarer Wohnfläche pro Abrechnungsjahr (kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/a). Um diesen ermitteln zu können, nimmt man die **Gesamtmenge des ausgestoßenen CO<sub>2</sub> des Abrechnungsjahres** (kg CO<sub>2</sub>), welche durch die **Gesamtfläche beheizbarer Wohnfläche des Gebäudes** (m<sup>2</sup>) (= Bezugsfläche) dividiert wird.

Zwar wird die Menge an ausgestoßenem CO<sub>2</sub> regelmäßig in der Rechnung des Energielieferanten ausgewiesen. Eine bloße Wiedergabe dieses Werts dürfte jedoch nicht den Anforderungen an die Berechnungsgrundlage genügen, da auch dieser Wert lediglich ein mathematisches Produkt ist. Dass die Herleitung der ausgestoßenen CO<sub>2</sub>-Menge erforderlich sein dürfte, ergibt sich zudem aus den Erläuterungen zum Gesetzesentwurf (Bundestags-Drucksache 20/3172, Seite 36). Demnach sind von dem Vermieter auch die erforderlichen „Kenngrößen“ anzugeben. Da jedoch auch den Brennstofflieferanten Informationspflichten treffen, müssten diese Kenngrößen der Rechnung zu entnehmen sein (§ 3 Absatz 1 CO<sub>2</sub>KostAufG).

Die entscheidenden Kenngrößen sind der **gesamte Energiegehalt des Brennstoffs pro Abrechnungsjahr** (kWh) und der **heizwertbezogene Emissionsfaktor** (dieser variiert je Brennstoff und nach der jeweiligen Herkunft des Brennstoffs; ausgewiesen in der Emissionsberichterstattungsverordnung 2030). Werden diese beiden Werte multipliziert, entspricht das Ergebnis der rechnerischen Menge an ausgestoßenem CO<sub>2</sub> pro Abrechnungsjahr.

### Die maßgebliche Kostenquote gemäß dem Stufenmodell

Der ermittelte spezifische CO<sub>2</sub>-Ausstoß ist in dem Stufenmodell, welches sich in der Anlage zu dem CO<sub>2</sub>KostAufG befindet, zu verorten und die entsprechende **Kostenquote** kann der Tabelle entnommen werden.

### Die konkreten CO<sub>2</sub>-Kosten des Mieters

Letztlich sind selbstverständlich die **konkreten CO<sub>2</sub>-Kosten des Mieters** anzugeben. Dafür sollten in einem ersten Schritt die CO<sub>2</sub>-Kosten des gesamten Gebäudes dargestellt werden. Diese sind sodann **anteilig auf die beheizbare Wohnfläche des Mieters** (m<sup>2</sup>) zu berechnen. In einem letzten Schritt müssen diese anteiligen Kosten **entsprechend der maßgeblichen Kostenquote gekürzt** werden.

### Unzureichende Informationen zur Kostenaufteilung

Es ist im Sinne des Vermieters, den dargestellten Informationspflichten ordnungsgemäß nachzukommen. Nimmt der Vermieter eine solche Kostenaufteilung nicht vor oder kommt seinen Informationspflichten nicht hinreichend nach, ist der Mieter berechtigt, die gesamte Heizkostenabrechnung – die Energiekosten und die CO<sub>2</sub>-Kosten – um drei Prozent zu kürzen (§ 7 Absatz 4 CO<sub>2</sub>KostAufG).

Ob es dem Vermieter möglich ist, die – (noch) verhältnismäßig geringen – CO<sub>2</sub>-Kosten vollständig zu tragen, um sich beispielsweise den Verwaltungsaufwand zu sparen, lässt sowohl das Gesetz als auch die Begründung zum Gesetzesentwurf unbeantwortet. Die Folgen eines solchen Vorgehens bleiben abzuwarten.

## Schwächen des Stufenmodells

Eine Schwäche dieses Stufenmodells ist, dass der spezifische CO<sub>2</sub>-Ausstoß – und damit verbunden die maßgebliche Kostenquote und letztlich die jeweils zu tragenden CO<sub>2</sub>-Kosten – stark vom Heizungsverhalten des Mieters abhängen kann. Dies kann zu den paradoxen Ergebnissen führen, dass der Vermieter bei einem energieeffizienten Gebäude verhältnismäßig hohe CO<sub>2</sub>-Kosten hat, wenn der Mieter „aus dem Fenster heizt“, bzw. der Vermieter bei einem energieineffizienten Gebäude verhältnismäßig niedrige CO<sub>2</sub>-Kosten hat, wenn der Mieter kaum heizt.

## CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung bei Nichtwohngebäuden

Die vorstehenden Ausführungen beziehen sich lediglich auf Wohngebäude – Gebäude, die nach ihrer „Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen“ dienen (§ 6 Absatz 1 Satz 2 CO<sub>2</sub>KostAufG). Mangels ausreichender Datenlage konnte der Gesetzgeber noch kein vergleichbares Stufenmodell für sogenannte „Nichtwohngebäude“ entwickeln. Dies sind solche Gebäude, die nach ihrer „Zweckbestimmung nicht überwiegend dem Wohnen“ dienen (§ 8 Absatz 1 Satz 2 CO<sub>2</sub>KostAufG). Es ist jedoch beabsichtigt, auch diesbezüglich ein Stufenmodell mit quotaler Kostenteilung bis Ende 2025 zu implementieren.

Gemäß § 8 Absatz 1 Satz 1 CO<sub>2</sub>KostAufG sind Vereinbarungen unwirksam, nach denen der

Mieter mehr als 50 Prozent der CO<sub>2</sub>-Kosten zu tragen hat. Dies dürfte in der Praxis dazu führen, dass sich – bis zur Verabschiedung eines Stufenmodells – eine hälftige CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung bei Nichtwohngebäuden als Regelfall etabliert.

Zu beachten ist jedoch, dass § 8 Absatz 3 Satz 3 CO<sub>2</sub>KostAufG auf § 7 Absatz 3 und 4 CO<sub>2</sub>KostAufG verweist. Demnach muss auch bei Nichtwohngebäuden die Berechnung der CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung in der Heizkostenabrechnung nachvollziehbar ausgewiesen sein. Genügt die Abrechnung nicht den Anforderungen, ist der Mieter ebenfalls zur Kürzung um drei Prozent berechtigt. In der Heizkostenabrechnung sollten deswegen zumindest folgende sieben Werte ausgewiesen sein: der **Gesamtausstoß des Gebäudes an CO<sub>2</sub>** (kg) (nebst **gesamtem Energiegehalt** (kWh) und **heizwertbezogenem Emissionsfaktor**), die **Bezugsfläche** (m<sup>2</sup>), die **gesamten CO<sub>2</sub>-Kosten** des Gebäudes, die **anteiligen CO<sub>2</sub>-Kosten**, bezogen auf die beheizbare Mietfläche, sowie letztlich die vereinbarungsgemäß gekürzten (in der Regel um die Hälfte) **konkreten CO<sub>2</sub>-Kosten** des Mieters.

Entsprechend der dargestellten Legaldefinitionen von Wohn- und Nichtwohngebäuden ist nicht das konkrete Mietverhältnis für eine quotale oder hälftige CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung maßgeblich. Entscheidend ist stets die überwiegende Zweckbestimmung eines Gebäudes.

**Hinweis**

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. den Autoren Maximilian Stollenwerk, LL. M. (Stellenbosch) unter +49 221 33660-744 oder [mstollenwerk@goerg.de](mailto:mstollenwerk@goerg.de) an. Informationen zu den Autoren finden Sie auf unserer Homepage [www.goerg.de](http://www.goerg.de).

Wir verwenden das generische Maskulinum und sehen aus Gründen der besseren Lesbarkeit von einer Nennung aller Geschlechtsidentitäten ab, meinen damit aber ausdrücklich jeden in jeder Geschlechtsidentität.

## Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

**BERLIN**

Kantstr. 164, 10623 Berlin  
Tel. +49 30 884503-0  
Fax +49 30 882715-0

**HAMBURG**

Alter Wall 20 - 22, 20457 Hamburg  
Tel. +49 40 500360-0  
Fax +49 40 500360-99

**KÖLN**

Kennedyplatz 2, 50679 Köln  
Tel. +49 221 33660-0  
Fax +49 221 33660-80

**MÜNCHEN**

Prinzregentenstr. 22, 80538 München  
Tel. +49 89 3090667-0  
Fax +49 89 3090667-90